

# 海南环岛旅游公路“东港觅古”驿站项目 土地征收成片开发方案

海口江东新区管理局

2022年10月

# 目录

一、 背景 .....	- 1 -
二、 编制原则.....	- 3 -
三、 编制依据.....	- 5 -
(一) 法律及标准.....	- 5 -
(二) 相关政策及规划计划.....	- 5 -
(三) 数据资料.....	- 6 -
四、 成片开发的位置、面积、范围等用地情况.....	- 6 -
(一) 成片开发土地位置、面积和范围.....	- 6 -
(二) 土地现状地类、权属、规划等情况.....	- 7 -
(三) 基础设施规划及建设情况.....	- 14 -
五、 公益性用地.....	- 15 -
六、 成片开发的必要性、主要用途和实现的功能.....	- 16 -
(一) 必要性.....	- 16 -
(二) 主要用途.....	- 17 -
(三) 实现的功能.....	- 17 -
七、 开发期限及时序.....	- 18 -
(一) 开发期限.....	- 18 -
(二) 开发时序和年度实施计划.....	- 18 -
(三) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况.....	- 19 -
八、 成片开发效益评估.....	- 19 -
(一) 土地利用效益.....	- 19 -
(二) 经济效益.....	- 21 -
(三) 社会效益.....	- 21 -
(四) 生态效益.....	- 22 -
九、 征求意见情况.....	- 23 -
(一) 征求集体经济组织和村民意见情况.....	- 23 -
(二) 公示征求意见情况(暂缺).....	- 23 -
(三) 听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见情况.....	- 23 -
十、 实施保障措施.....	- 24 -
(一) 政策保障.....	- 24 -
(二) 强化对被征地农民生产生活保障.....	- 24 -
(三) 落实耕地占补平衡计划.....	- 25 -
十一、 结论.....	- 25 -

## 一、背景

### (一) 法规政策背景

#### 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019）

2019年8月26日，全国人大常委会正式公布《中华人民共和国土地管理法(2019修正)》，(以下简称“《土地管理法》”), 修改后的《土地管理法》自2020年1月1日起正式施行。《土地管理法》第四十五条规定，为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

(1) 军事和外交需要用地的；

(2) 由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用的；

(3) 由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用的；

(4) 由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用的；

(5) 在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的；

(6) 法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地

利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（4）项、第（5）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（5）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

## 2、《土地征收 “成片开发” 标准（试行）》

自然资源部于2020年11月5日印发了《土地征收成片开发标准（试行）》，明确今后凡是涉及土地征收成片开发的，应依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案。该标准指出，本标准所称成片开发，是指在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。土地征收成片开发方案应当包括下列内容：

- （1）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；
- （2）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；
- （3）成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；
- （4）依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例；
- （5）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。前款第（四）项规定的比例一般不低于 40%，各市县的具體比例由省级人民政府根据各地情况差异确定。县级以上地方人民政府编制土地征收成片开发方案时，应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

## 3、《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》

2021年6月，海南省自然资源和规划厅发布了《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》，为依法推进农村集体所有土地征收工作，规范了土地征收成片开发方案的编制、审查、报批和实施。

## （二）项目背景

为贯彻落实《海南自由贸易港建设总体方案》，展示海南滨海资源优势和文化特色，提升国际旅游岛品质、构建国际旅游消费中心，海南省高度重视、高标准谋划，提出“依托海南环岛多彩绵延的海岸带，高水平建设环岛旅游公路”战略构想。

按照《海南环岛旅游公路及驿站规划》，海南环岛旅游公路包含公路主线、旅游驿站和产业先导项目，其中“东港觅古”驿站是其规划的40个旅游驿站之一，位于海口江东新区范围内。目前海南环岛旅游公路工程已列入海南省十四五重点工程、2022年重点工程。“东港觅古”驿站作为海南环岛旅游公路的重要组成部分，海口江东新区管理局也正在加快推进“东港觅古”驿站建设。

为依法推进农村集体所有土地征收工作，切实维护被征地农村集体和农民利益，根据《土地管理法》、自然资源部印发的《土地成片开发标准（试行）》，海南省自然资源和规划厅印发的《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》等相关规定，并结合海口市国民经济和社会发展规划、《海口市总体规划（空间类2015-2030）》、相关片区控制性详细规划等内容，制订本方案。

## 二、编制原则

坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民

合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进片区经济社会可持续发展。

### 1、依法依规原则

编制遵循有关法律法规和政策依据，成片开发符合《土地管理法》、自然资源部《土地征收成片开发标准(试行)》、海南省自然资源和规划厅《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》等规定。

### 2、生态优先原则

方案编制着眼生态优先、绿色发展，不占用永久基本农田，不涉及生态红线等。

### 3、符合国土空间规划原则

强化国土空间规划在空间开发保护方面的基础和平台功能，发挥国土空间规划对其他规划的空间性指导和约束作用，土地征收成片开发区域严格限定在《土地征收“成片开发”标准（试行）》标准要求的“国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区”内。

### 4、符合国民经济和社会发展规划原则

坚持国民经济和社会发展规划统领作用，落实发展规划重大战略和重大举措时空安排要求，强化发展规划确定的关键领域、着力开发区域和重大生产力布局用地保障。

### 5、维护权益原则

坚持以人民为中心的发展理念，全心全意为被征地农民服务，充分征求有关农村集体经济组织和农民意见，综合考虑被征地农民集体

和农民的实际困难及合理诉求，最大程度地维护被征地农民合法权益，保证被征地农民长远生计有保障、生活水平不断提高。

### 三、编制依据

#### （一）法律及标准

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- 2、《土地征收“成片开发”标准（试行）》（自然资规[2020]5号）
- 3、《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（琼自然资规[2021]6号）

#### （二）相关政策及规划计划

- 1、《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（2018年4月11日）
- 2、《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》（国发[2018]34号）
- 3、《海南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- 4、《海南省2022年重点（重大）项目投资计划》
- 5、《海南环岛旅游公路及驿站规划》
- 6、《海口市总体规划（空间类）2015-2030》
- 7、《海口市国土空间总体规划（2020-2035）》（征求意见稿）
- 8、《海口江东新区总体规划（2018-2035）》
- 9、《海口市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五

年远景目标纲要》

10、《关于海口市2021年国民经济和社会发展规划执行情况与2022年国民经济和社会发展规划草案的报告》

11、《环岛旅游公路重点驿站东港觅古规划图则》

### （三）数据资料

1、海口市2020年度国土变更调查数据

2、成片开发区域内土地权属数据

3、海口市批而未供、闲置地数据

4、其他相关资料

## 四、成片开发的位置、面积、范围等用地情况

### （一）成片开发土地位置、面积和范围

海南环岛旅游公路工程是海南省十四五重点工程、2022年省重点工程。海南环岛旅游公路“东港觅古”（以下简称东港觅古驿站）是《海南环岛旅游公路及驿站规划》中规划的40个旅游驿站之一，是环岛旅游公路重要组成部分，将其范围内土地及周边道路纳入土地征收成片开发范围。

东港觅古驿站土地征收成片开发范围（以下简称“本项目”）位于海口市城镇开发边界内，江东新区东北角，江东大道东段南侧，东寨港大道以东，范围毗邻海文大桥和东寨港自然保护区，属于海口市演丰镇塔石村委会行政范围内，包括驿站项目用地及其北侧绿化带、道路，范围用地面积共计11.0194公顷（165.29亩）。



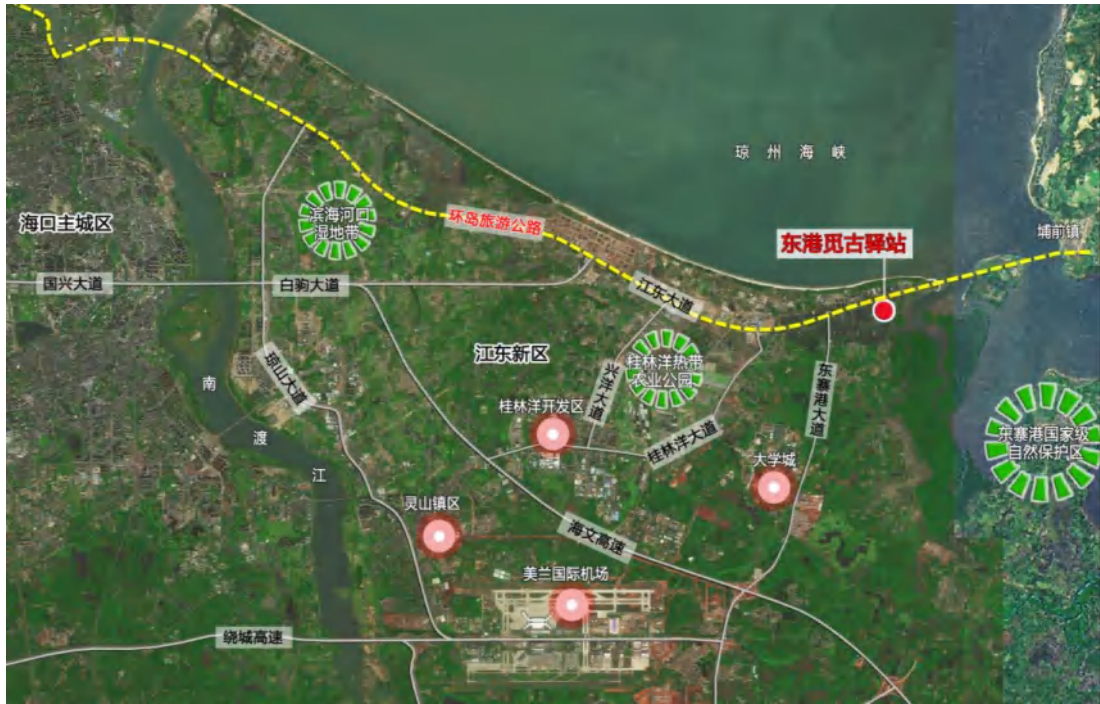


图1 成片开发区域位置图

## (二) 土地现状地类、权属、规划等情况

### 1. 土地现状地类情况

依据海口市2020年度国土变更调查数据分析，东港觅古驿站项目土地征收成片开发范围面积11.0194公顷，其中建设用地3.4195公顷（公路用地），农用地7.5999公顷（其中养殖坑塘6.7278公顷、沟渠0.8700公顷、农村道路0.0021公顷）。

表 1 土地利用现状地类表

现状地类		面积（公顷）
建设用地	公路用地	3.4195
	农用地	
	养殖坑塘	6.7278
	沟渠	0.8700
	农村道路	0.0021
	小计	7.5999
合计		11.0194



图2 土地利用现状图

## 2. 土地权属情况

本项目总面积11.0194公顷，其中国有土地10.9404公顷，集体土地0.0790公顷；国有土地占比99.28%，集体土地占比0.72%。

国有土地权属单位为海口市美兰区招商建设投资有限公司的用地面积为4.7086公顷，其余6.2318公顷用地属于已与土地所有权人和使用人签订补偿协议并支付补偿费的，土地所有权人为演丰镇塔市村委会6个村民小组，分别为湖塘村民小组、上路村民小组、桃兰村民小组、云门村民小组、云肖村民小组、苍头村民小组。集体土地面积为0.0790公顷，所属农村经济组织为云肖经济合作社和苍头村民小组。

除国有土地中3.4195公顷为建设用地外，其他均为农用地。

具体权属面积详见下表：

表 2 土地权属面积统计表

序号	土地性质	权属单位	面积（公顷）	占比
1	国有	海口市美兰区招商建设投资有限公司	4.7086	42.73%
2		国有建设用地使用权	6.2318	56.55%
3		小计	10.9404	99.28%
4	集体	演丰镇云肖经济合作社、苍头村民小组	0.0790	0.72%
合计			11.0194	100.00%

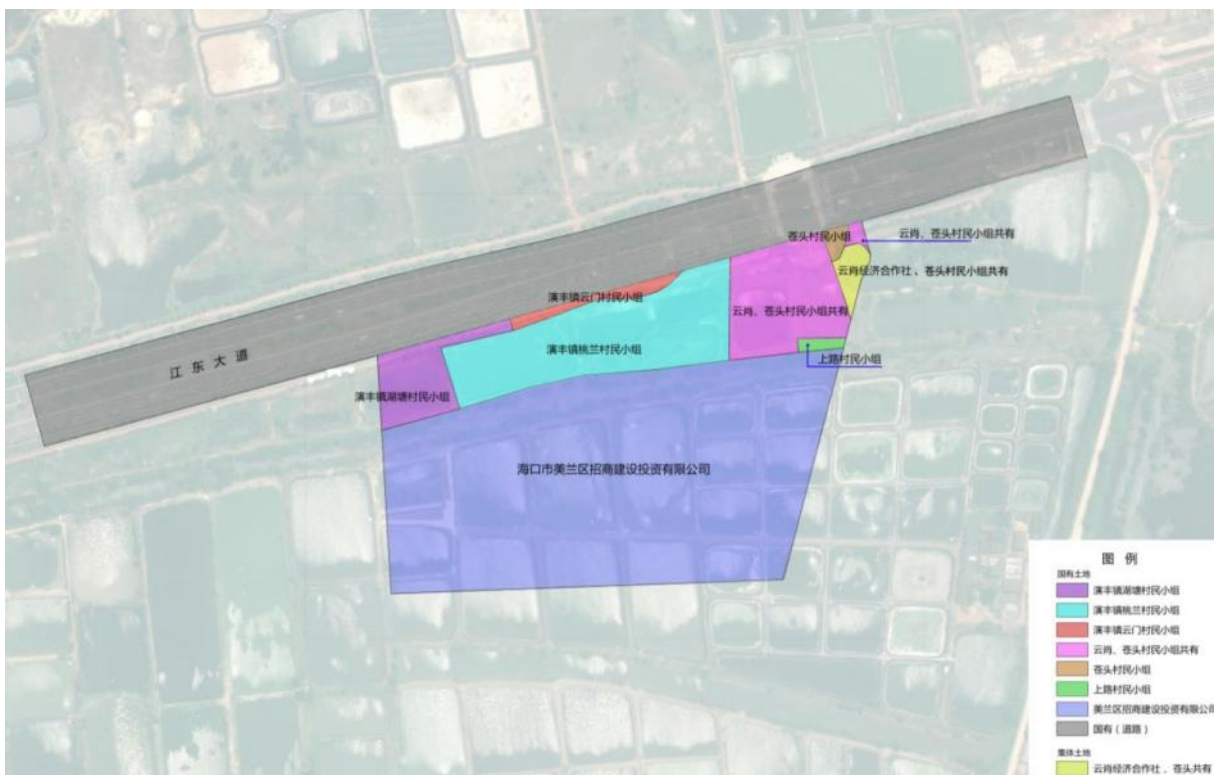


图3 土地权属图

### 3. 与《海口市总体规划（空间类 2015-2030）》的符合性分析

#### (1) 与永久基本农田、生态红线、开发边界符合性分析

本项目位于城镇开发边界以内，同时不涉及永久基本农田、生态红线。



图 4 总体规划符合性分析图

## (2) 规划用地情况分析

《海口市总体规划(空间类2015-2030)》(以下简称“总体规划”)于2022年2月28日经省政府专题会审议同意入库。按照入库的总体规划,本项目范围的规划地类为公路用地和非建设用地。为确保项目合法合规建设,海口市政府同意启动该项目的总体规划调整程序,调整方案已通过海口市国土空间规划委员会审议。

按照调整后的总体规划方案,本项目规划地类主要为公路用地、园地和城镇建设用地。

表 3 总体规划地类表

规划地类		面积 (公顷)
建设用地	城镇建设用地	6.6902
	公路用地	3.1722
	小计	<b>9.8624</b>
非建设用地	一般耕地	0.0138
	园地	1.1398



	其他农用地	0.0034
	小计	1.1570
	合计	11.0194

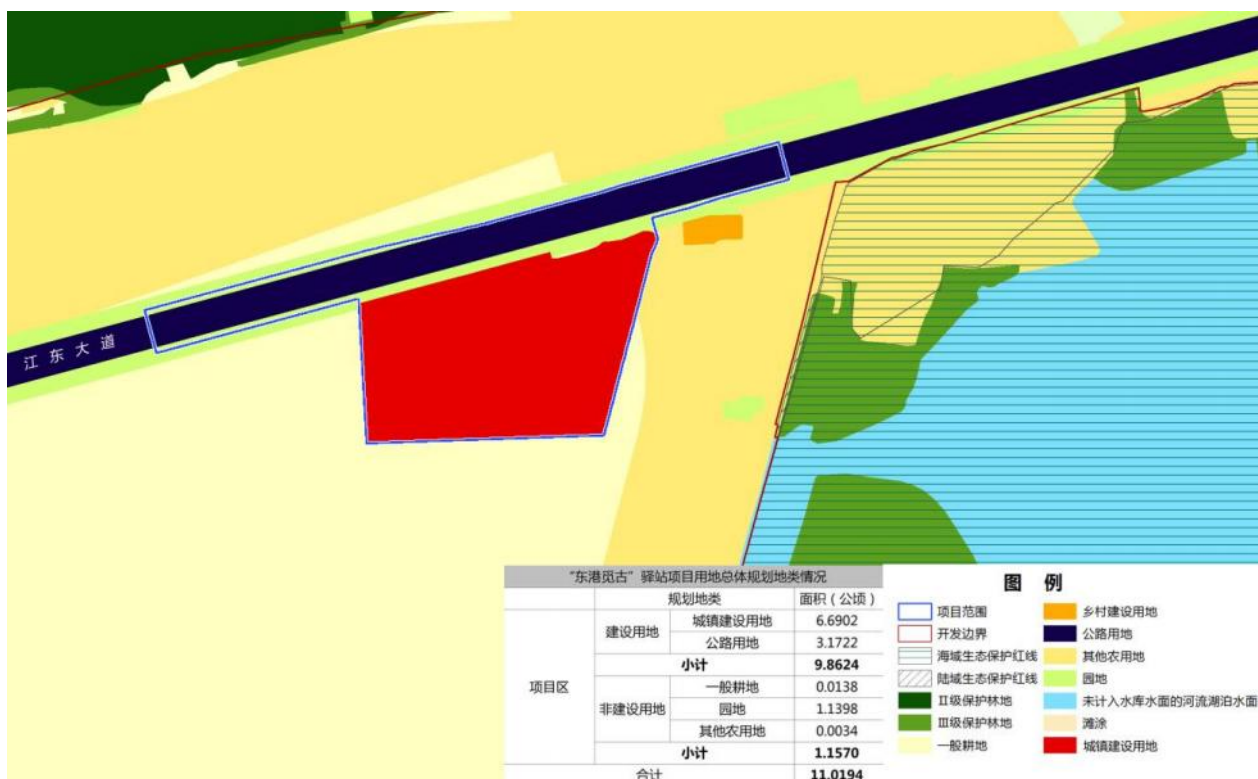


图5 海口市总体规划图（局部调整方案）

#### 4. 与控制性详细规划的符合性分析

本开发范围所在区域正在编制单元控规，根据省委省政府有关工作部署，为尽快推进旅游驿站建设，经与省资规厅协商，拟用单元图则方式完善该地块控规程序，确定地块建设条件。《环岛旅游公路重点驿站东港觅古规划图则》于2022年7月报市政府审定，确定地块规划条件。结合该图则，本开发范围内用地为城市道路用地3.9174公顷，公园绿地0.5732公顷，商业/娱乐康体/文化混合用地6.5288公顷，混合用地比例为商业：娱乐康体：文化设施=80%：10%：10%。城市道路用地为开发范围内已建的江东大道（旅游环岛公路），公园绿地为江

东大道南侧规划13米宽绿化带，商业/娱乐康体/文化混合用地用于建设旅游公路驿站，主要建设旅游公路配套设施和特色旅游设施，包含游客集散中心、综合能源补给站、生态廊道、东港生态馆、湿地游园、生态酒店/民宿、湿地营地、餐饮等。

表 4 控制性详细规划地类表

用地代码	用地性质	面积（公顷）
B1/B3/A1	商业/娱乐康体/文化混合用地	6.5288
G1	公园绿地	0.5732
S1	城市道路用地	3.9174
合计		11.0194

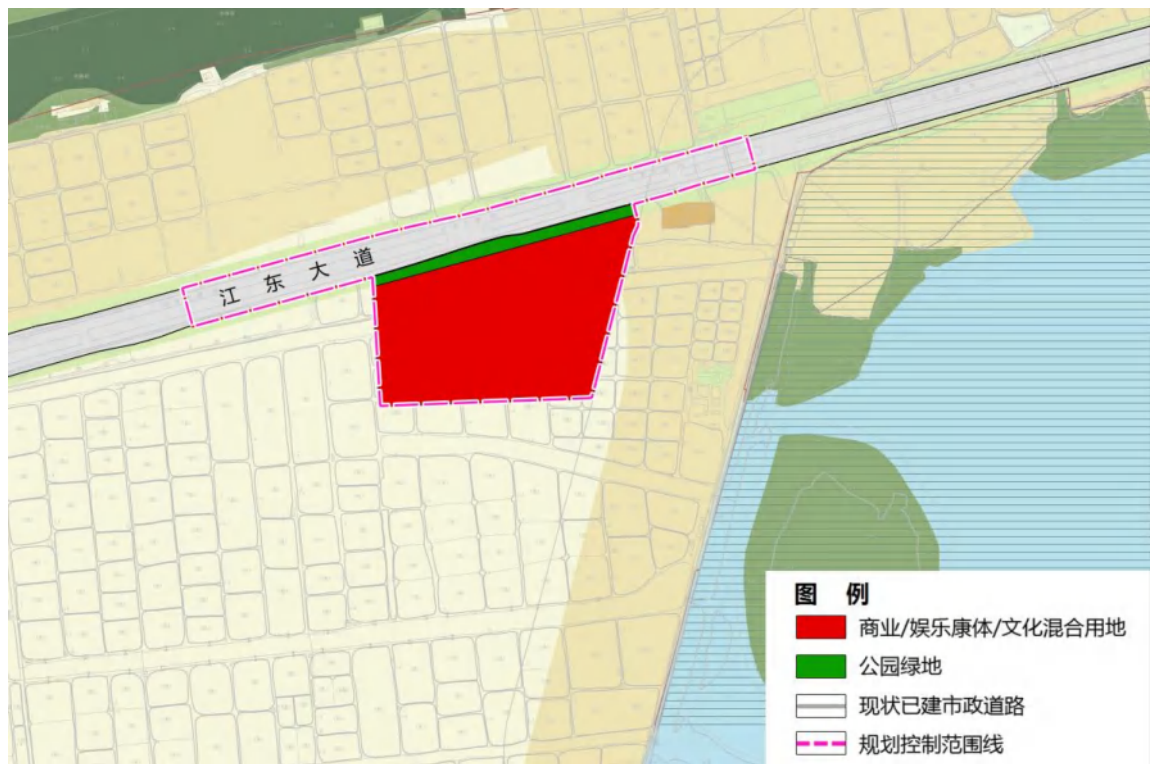


图 6 控制性详细规划图

## 5. 相关规划的符合性分析

《海南环岛旅游公路及驿站规划》将环岛旅游公路定位为生态路、风景路、文化路、智慧路和幸福路。规划以景点景区、特色城镇、美丽乡村、服务驿站等为点，创建滨海旅游重要目的地和旅游消费中心；以环岛旅游公路为串线，形成滨海全域旅游发展全要素有机连接；以环岛旅游公路为平台，创建“路道型”旅游综合体，形成点、线、链相结合的“珍珠项链”式整体空间特色。

环岛旅游公路驿站是集“旅游服务基地、特色旅游产品、区域整合平台”功能三位一体的综合型旅游服务设施，环岛布局 40 个驿站。按照其所处的环境条件与周边景观资源将驿站分为自然景观资源型和历史人文资源型两大类驿站，自然景观资源型驿站建设要围绕自然景观环境，体现天人合一，达到亲近自然的目的。历史人文资源型驿站建设要围绕海南特色的文化行为、历史事件和现代科技文化展示，开展文化与科技旅游体验活动。驿站配套设施分为基本配置和可选配置两大类，基本配置主要提供旅游基本公共服务，可选配置主要发展特色旅游业态。

本次成片开发的“东港觅古”驿站属于科技体验类的历史人文资源型驿站，结合周边东寨港红树林、海底村庄遗迹开展生态科技旅游体验活动。项目计划建设游客集散中心、综合能源补给站、生态廊道、东港生态馆、湿地游园、生态酒店/民宿、湿地营地、餐饮等，将创造具有驿站精神内核和文化底蕴的人文体验站。符合《海南环岛旅游公路及驿站规划》确定的关于驿站规划的主题及配置要求。

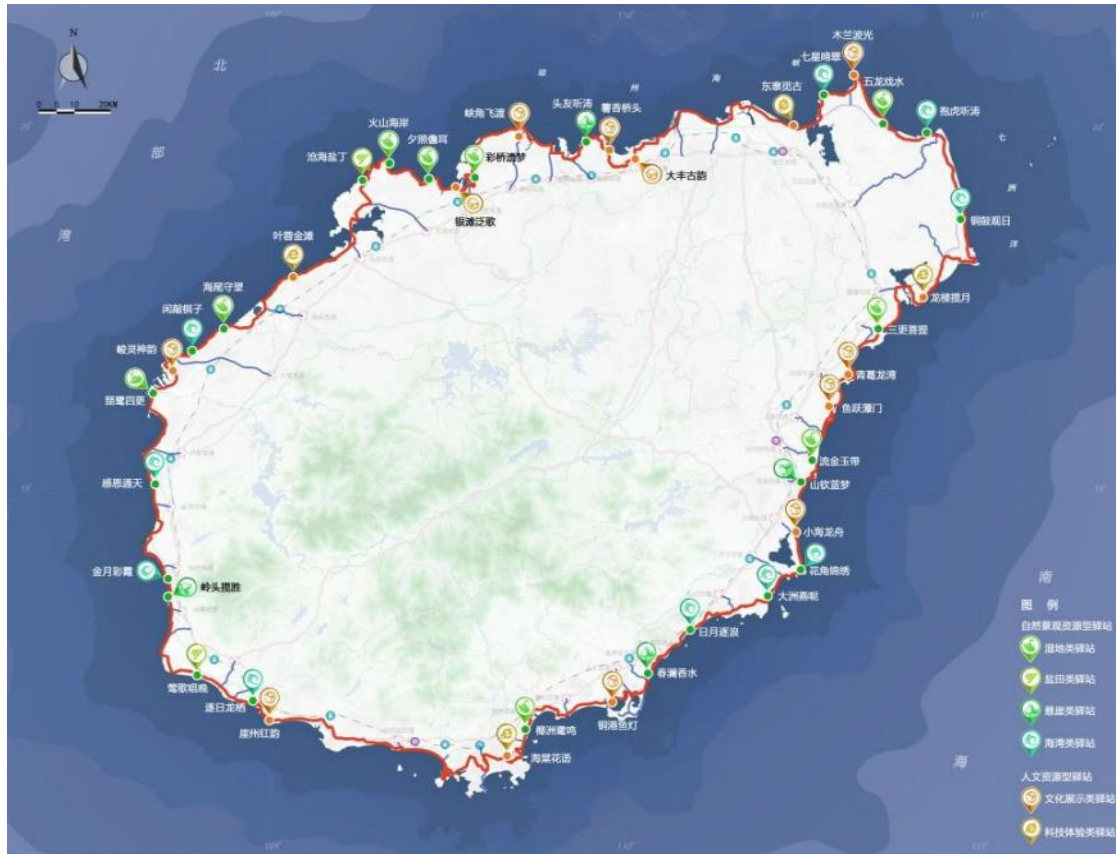


图7 《海南环岛旅游公路及驿站规划》驿站布局示意图

### (三) 基础设施规划及建设情况

成片开发区域北侧为已建江东大道，是海南环岛旅游公路的一段。东侧约200米有一条5米宽的村路与江东大道相接，西侧约1公里处为现状东寨港大道。项目用地内无规划基础设施。





图8 现状影像图

## 五、公益性用地

《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》指出土地征收成片开发范围内的公益性用地比例一般不低于40%，公益性用地包括《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资源部发〔2020〕51号）中的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地（不含风景名胜设施用地）、城镇社区服务设施用地、公用设施营业网点用地以及其他公益性用地。

本成片开发范围面积为11.0194公顷，范围内公益性用地包括城市道路用地和公园绿地两类，用地面积分别为3.9174公顷和0.5732公顷。范围内的公益性用地面积合计为4.4906公顷，占比为40.75%，符合相关规定要求。

表 5 成片开发区域公益性用地统计表

编号	用地类型		面积（公顷）	比例（%）
1	道路与交通用地（S）		3.9174	87.24
2	S1	城市道路用地	3.9174	87.24
3	绿地与广场用地（G）		0.5732	12.76
4	G1	公园绿地	0.5732	12.76
公益性用地合计			4.4906	100

根据《海南环岛旅游公路及驿站规划》及省发改委批复的《海南省环岛旅游公路工程可行性研究报告》，环岛旅游公路主线总里程约998公里，道路红线宽度一般控制在15米，沿线布局40个驿站。驿站配套设施分为基本配置和可选配置两大类，基本配置：主要提供旅游基本公共服务，共分为游客到访中心、停车场（带充电桩）、旅游公厕、餐饮、小商品/旅游纪念品商店、精品酒店、旅游医疗点、警务服务点等八种类型，建设用地约15-30亩。可选配置：主要发展特色旅游业态，按照5-20亩为一个功能单元，与基本配置搭配安排建设用地。公路为整个工程项目中的主体，属于公益性用地，按全线998公里，红线宽度15米，40个驿站，每个用地50亩估算，公益性用地占比为90%以上，满足公益性用地比例要求。

## 六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

### （一）必要性

海南环岛旅游公路是体现海南地域地理特征和自然文化特色的风景旅游道，海南省委省政府十分重视环岛旅游公路的规划与建设，将其作为促进全域旅游发展、推进国际旅游岛建设、构建国际旅游消费中心的重要抓手。海南省委省政府提出建设环岛旅游公路的战略构

想，并要求将其打造成为传世之作。

海南环岛旅游公路工程受到省委省政府的高度重视，其被列入海南省十四五重点工程、2022年省重点工程，工程的建设刻不容缓。

“东港觅古”驿站是环岛旅游公路重要组成部分，其选址地块位于江东新区，临近东寨港自然保护区。为了保障旅游驿站项目的顺利开发建设，加快环岛旅游公路项目的整体进程，亟需对该片区进行成片征收及开发。

## （二）主要用途

项目成片开发区域面积为11.0194公顷，范围内经营性用地的面积为6.5288公顷，主要用于“东港觅古”驿站项目建设，依据控规，经营性用地规划用途为商业/娱乐康体/文化混合用地。

“东港觅古”驿站包含基本配置、可选配置和亮点配置，计划建设游客集散中心、综合能源补给站、生态廊道、东港生态馆、湿地游园、生态酒店/民宿、湿地营地、餐饮等，将创造具有驿站精神内核和文化底蕴的人文体验站。

## （三）实现的功能

“东港觅古”驿站的功能定位为：“东港生态的水上花园”和以科技体验赋能的历史人文资源型驿站。该项目将以东寨港湿地秘境探奇寻古为亮点，结合生态酒店/民宿、湿地营地、餐饮等消费体验，打造一个诗情画意的栖居之所。

## 七、开发期限及时序

### （一）开发期限

海南环岛旅游公路工程被列入海南省十四五重点工程、2022年省重点工程。本项目作为海南环岛旅游公路工程的配套项目，开发建设刻不容缓，本方案拟定2年为开发期限，即2022-2023年。

项目成片开发区域涉及土地征收面积为0.0790公顷；需农转土地面积为7.5999公顷，不涉及占用耕地。

综合考虑项目场地条件，以基础设施保障为前提，确定成片开发分期实施计划。

### （二）开发时序和年度实施计划

2022年：片区北部区域，范围内已建江东大道面积为3.9174公顷，剩余开发面积为2.3934公顷，占比为21.72%，主要开发旅游公路基础设施和沿路公园绿地。

2023年：开发片区内剩余区域，开发面积为4.7086公顷，占比为42.73%，主要开发特色旅游配置。

表5 各年度相关数据统计

内容		数量（公顷）		
		2022年度	2023年度	合计
年度开发建设计划	开发范围面积	6.3108	4.7086	11.0194
	经营性项目用地	2.3934	4.7086	6.6902
	公益性用地	4.4906	0	4.4906
征地、新增建设用地、耕地占用情况	土地征收面积	0.0790	0	0.0790
	新增建设用地总量	2.8913	4.7086	7.5999
	占用耕地	0	0	0



图9 开发时序计划图

### (三) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况

本项目土地征收成片开发已纳入海口市 2022 年国民经济和社会发展规划。

## 八、成片开发效益评估

### (一) 土地利用效益

#### 1、土地利用现状及规划情况

本次成片开发范围内，规划为城市道路用地、公园绿地和商业/娱乐康体/文化混合用地，现状除北侧城市道路已建外，其他尚未建设，为养殖坑塘和沟渠。

按照规划成片开发后，项目用地主要用于商业服务业业态，其建设内容主要为旅游服务配套，不仅能作为环岛旅游公路配套，实现北

部起点价值，提高环岛旅游公路的服务能力，还能补强东寨港区域的旅游设施配套，助力实现东寨港的生态旅游价值。相比较现状的养殖坑塘，土地利用效益明显提高。

## 2、海口市批而未供和闲置土地处置情况

### (1) 批而未供土地处置情况

2020年，海南省要求海口市批而未供处置完成率应达到15%以上。2020年海南省自然资源和规划厅下达海口市批而未供土地处置任务项目清单共计1660.21公顷，海口市完成处置251.19公顷，处置率15.13%。2021年，海南省要求海口市批而未供处置完成率应达到4%以上。2021年下达海口市批而未供土地处置任务项目清单共计1537.84公顷，海口市已完成处置62.74公顷，处置率4.08%。

2020年和2021年，海口市批而未供土地处置率均完成省里下达的处置任务目标要求。

### (2) 闲置土地处置情况

2020和2021年，海南省要求海口市闲置土地处置完成率均为应达到15%以上。2020年海南省自然资源和规划厅下达海口市闲置土地处置任务项目清单共计949.58公顷，海口市完成处置242.64公顷，处置率25.55%；2021年下达海口市闲置土地处置任务项目清单共计747.27公顷，海口市年中就已完成处置112.68公顷，处置率15.08%。

2020年和2021年，海口市闲置土地处置率均完成省里下达的15%以上处置任务目标。

## （二）经济效益

成片开发范围内的经营性用地为商业/娱乐康体/文化混合用地，面积6.5288公顷。作为环岛旅游公路驿站，主要用于承接旅游人群，打造旅游休闲商业综合体，发展旅游产业。

根据《海南省建设用地出让控制指标（试行）》，海口市非省级六类产业园区用于发展旅游产业的商业类用地亩均投资350万元以上，亩均年产值500万元以上，亩均年税收15万元以上。片区开发过程中，预计总投资3.4亿元，开发完成后，预计年产值约4.9亿元、年税收约1470万元。通过实施成片开发建设，将提高社会经济总量，促进地方经济，提高政府财政收入。

## （三）社会效益

“东港觅古”驿站项目是海南环岛旅游公路规划配套的服务驿站之一，项目开发建成后可为游客提供全方位、多功能的旅游服务，对完善海南环岛旅游公路功能体系，支撑其建设成为国际一流风景旅游道路和“道路型”旅游综合体有重要意义。

该项目毗邻东寨港自然保护区，项目建成后能够通过驿站特色旅游产品的打造，吸引游客驻留，引导游客游览海口旅游景区，促进海口旅游产业的发展。

通过实施成片开发建设，旅游服务配套产业将为当地提供大量的就业机会和工作岗位，提升居民的收入和生活质量。参照商业用地就业密度按75平方米建筑面积/人测算，本成片开发区域可提供就业岗位435个。



#### （四）生态效益

本项目不占用永久基本农田、不占用保护林地，不涉及古树名木及珍惜树种，对耕地和珍惜名木不产生影响，不占用生态红线，符合生态环境保护要求。

土地开发建设会导致土地利用结构发生变化，将农业用地转为非农业用地，改变土地利用方式，从而会改变地表植被的种类及覆盖程度，但本项目范围内现状主要为养殖坑塘，改变为非农业用地不会产生这种影响。

成片开发区域位于东寨港自然保护区外，与自然保护区缓冲区最近距离为250米，与自核心区最近距离约700米。开发区域及周边现状大多为养殖坑塘，项目施工期和运营期对自然保护区造成的负面影响不大，可采用相应的生态环境保护措施降低负面影响。施工期间尽量选用低噪声的施工机械和工艺，做好施工方式、数量、时间的计划，并力求避免在晨昏和正午施工，防治施工噪声对野生动物的惊扰（野生鸟类和兽类大多是晨、昏或夜间外出觅食，正午是鸟类休息时间）。妥善处理工程弃渣、废水和生活污水，严防施工生产、生活用水直接排到附近水体，影响水生生态环境。认真严格执行各项环保措施，尽可能将施工对生态环境造成的负面影响降低。项目建设与运营严格控制光环境和声环境，切实降低对鸟类栖息环境的污染。项目内的生活、生产垃圾经统一收集处理后集中处理。建设雨污水管道接入江东大道市政雨污水管道，项目开发为低强度，产生的污水量在市政污水处理设施的处理能力范围内。



本项目规划绿地率 $\geq 40\%$ ，区域的开发建设减少不利于生态环境的养殖坑塘，增加有品质的绿化景观，有利于营造良好的空间环境，规划雨水、污水管网，能够防范水质污染。

## 九、征求意见情况

### （一）征求集体经济组织和村民意见情况

根据《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》第十条，“土地征收成片开发方案应当征求土地征收成片开发范围内各农村集体经济组织村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，未经同意不得申请报批土地征收成片开发方案。2020年11月5日自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》前，市县对该方案中涉及的农民集体所有土地，已与土地所有权人和使用权人签订补偿协议，或已领取补偿费的，可直接申请报批土地征收成片开发方案。”

本项目中6.2318公顷用地已与土地所有权人和使用人签订补偿协议并支付补偿费的，涉及演丰镇塔市村委会6个村民小组。需要征收的集体土地面积为0.0790公顷，所属农村经济组织为云肖经济合作社和苍头村村民小组，已于完成村民意见的征求，获得三分之二以上村民代表同意。

### （二）公示征求意见情况（暂缺）

### （三）听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家意见情况

根据《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》第九点规定在编制土地征收成片开发方案过程中，应通过适当方式，充分听

取人大代表、政协委员、有关专家的意见。

2022年10月17日，海口江东管理局组织召开土地征收成片开发方案的听证会，征求了市人大代表、政协委员、专家学者和群众代表的意见。与会代表、专家等该方案的相关问题进行了充分讨论和研究，肯定了开发方案技术路线正确，符合海口市总体规划和控制性详细规划，内容和深度达到国家和海南省土地征收成片开发标准的要求，符合省市产业发展导向，对促进海口经济产业发展有积极作用，原则上支持进行土地征收成片开发，同时提出完善修改建议。

## 十、实施保障措施

### （一）政策保障

为维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，规范征地补偿程序，依据《中华人民共和国土地管理法》、《海南省土地征收补偿安置管理办法》（海南省人民政府令第207号）、《土地征收成片开发标准（试行）》、《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》等文件规定，保证土地征收程序依法合规，保障征地补偿依法依规，保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。

### （二）强化对被征地农民生产生活保障

#### 1、生活水平不降低、长远生计有保障

征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的

补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。按照政府部署，结合土地征收留用地改革保障机制，落实土地征收留用地。

## 2、强化被征地农民养老等社会保障

完善被征地农民养老等社会保障体系建设，将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。强化被征地农民社会保障费用的筹集，依法用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。

## 3、加大对被征地农民就业服务

积极为被征地农民提供就业咨询、就业指导、就业培训、职业介绍等服务，促进在劳动年龄段内有就业愿望的被征地农民尽快实现就业。加强对被征地农民的培训，要有针对性地制定适合被征地农民特点的职业培训计划，通过订单式培训等多种方式帮助被征地农民实现就业。要积极开发公益性岗位安置就业困难的被征地农民就业，督促指导用地单位优先安置被征地农民就业。

### （三）落实耕地占补平衡计划

本项目不涉及占用现状耕地，无需落实耕地占补平衡。

## 十一、结论

本项目土地征收成片开发符合自然资源部和海南省人民政府的有关规定及要求。

（一）本项目土地征收成片开发期限为2年。符合国民经济和社会发展规划、《海口市总体规划（空间类2015-2030）》和其他相关专项规划，且在《海口市总体规划（空间类2015-2030）》确定的城镇开发边界内，不占用永久基本农田及生态红线。已纳入海口市2022

年国民经济和社会发展年度计划。符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（二）本次土地征收成片开发范围位于江东新区，地块结合控规图则核算公益性用地比例为40.75%，满足成片开发范围内公益性用地比例一般不低于40%的条件，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（三）本次土地征收成片开发方案充分尊重了农民意愿，已取得土地征收成片开发范围内各土地权属主体农村集体经济组织/村委会/村小组村民会议成员或村民代表三分之二以上同意。土地征收成片开发方案已征求了人大代表、政协委员、有关专家和社会公众意见，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（四）海口市自2020年起批而未供土地或闲置土地处置工作连续两年已完成省下达的处置目标，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（五）本次土地征收成片开发不存在已批准实施的成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

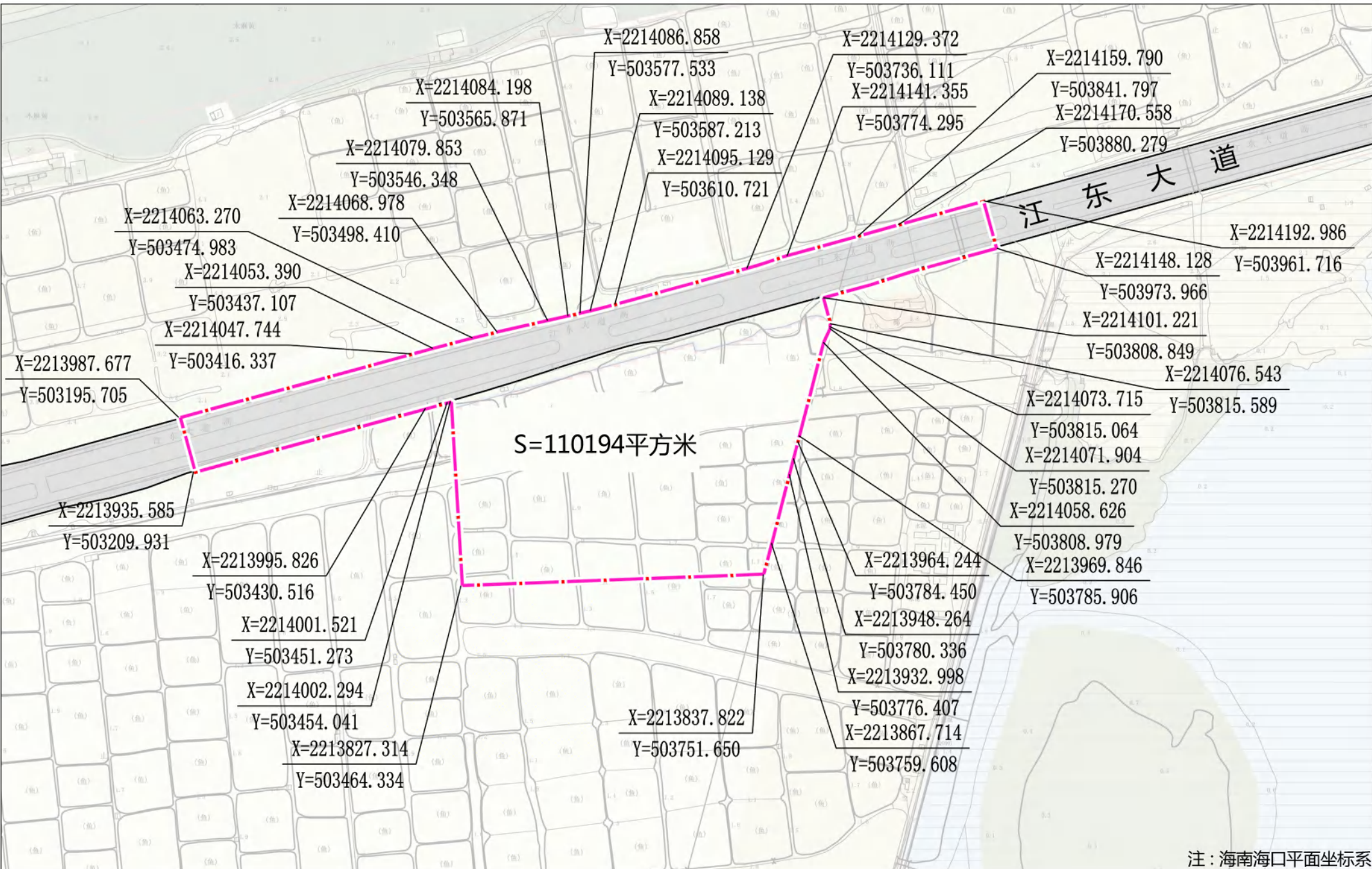
# 附 图

- 1、成片开发区域红线图
- 2、海口市总体规划图（调整前）
- 3、海口市总体规划图（调整后）
- 4、控规用地规划图
- 5、土地利用现状图
- 6、土地权属图
- 7、开发时序计划图



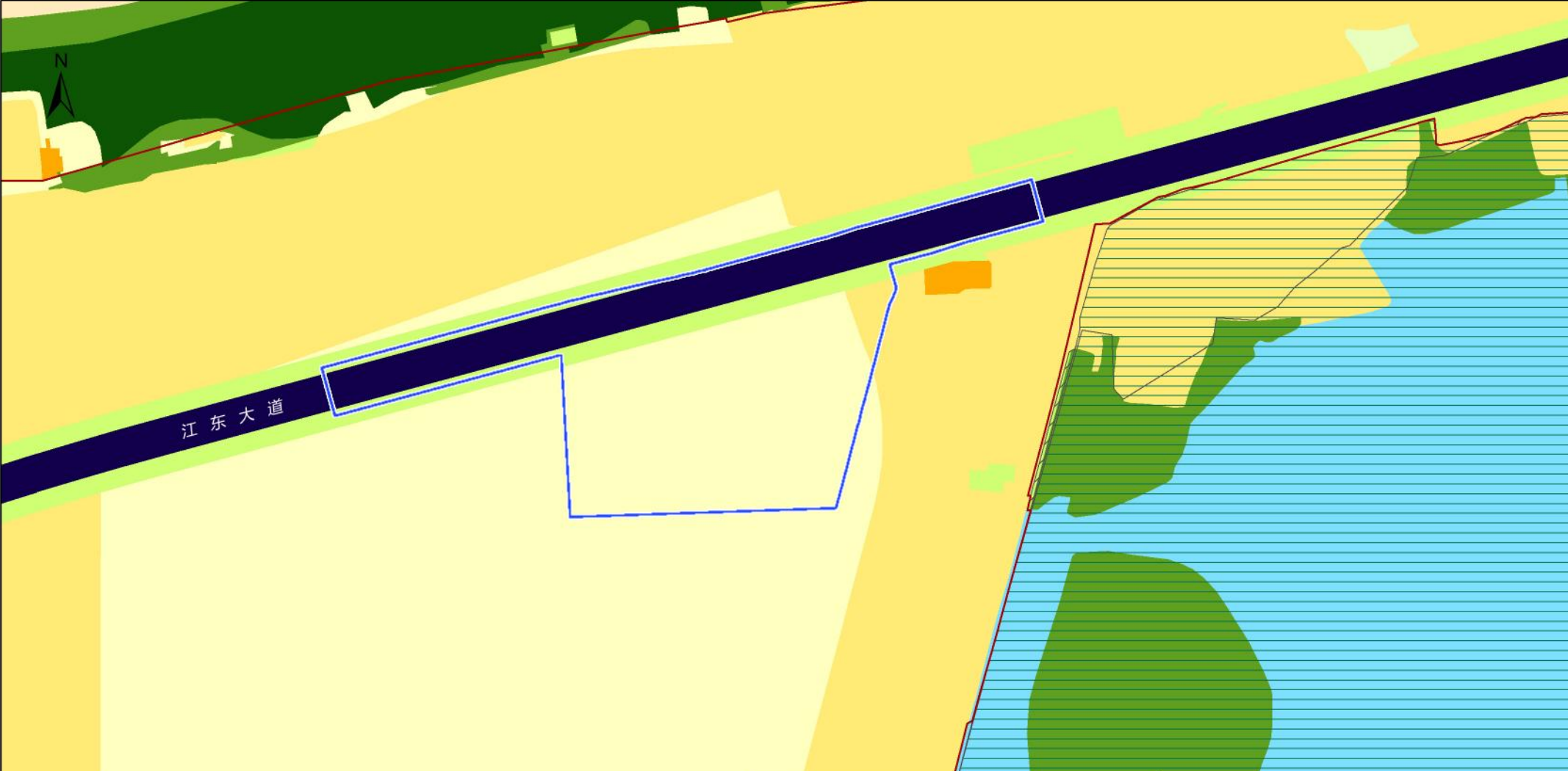
# 海南环岛旅游公路“东港觅古”驿站项目土地征收成片开发方案

红线图



# 海南环岛旅游公路“东港觅古”驿站项目土地征收成片开发方案

总体规划-调整前



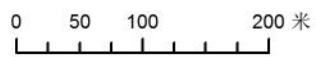
“东港觅古”驿站项目用地总体规划地类情况（调整前）

项目区	规划地类		面积（公顷）
	建设用地	公路用地	3.1721
	<b>小计</b>	<b>3.1721</b>	
非建设用地	一般耕地	6.2659	
	其他农用地	0.2647	
	园地	1.3166	
	<b>小计</b>	<b>7.8473</b>	
	<b>合计</b>	<b>11.0194</b>	

**图例**

- 项目范围
- 开发边界
- 海域生态保护红线
- 陆域生态保护红线
- II级保护林地
- III级保护林地
- 一般耕地
- 乡村建设用地
- 公路用地
- 其他农用地
- 园地
- 未计入水库水面的河流湖泊水面
- 滩涂
- 城镇建设用地

海南海口平面坐标系



1:6,000

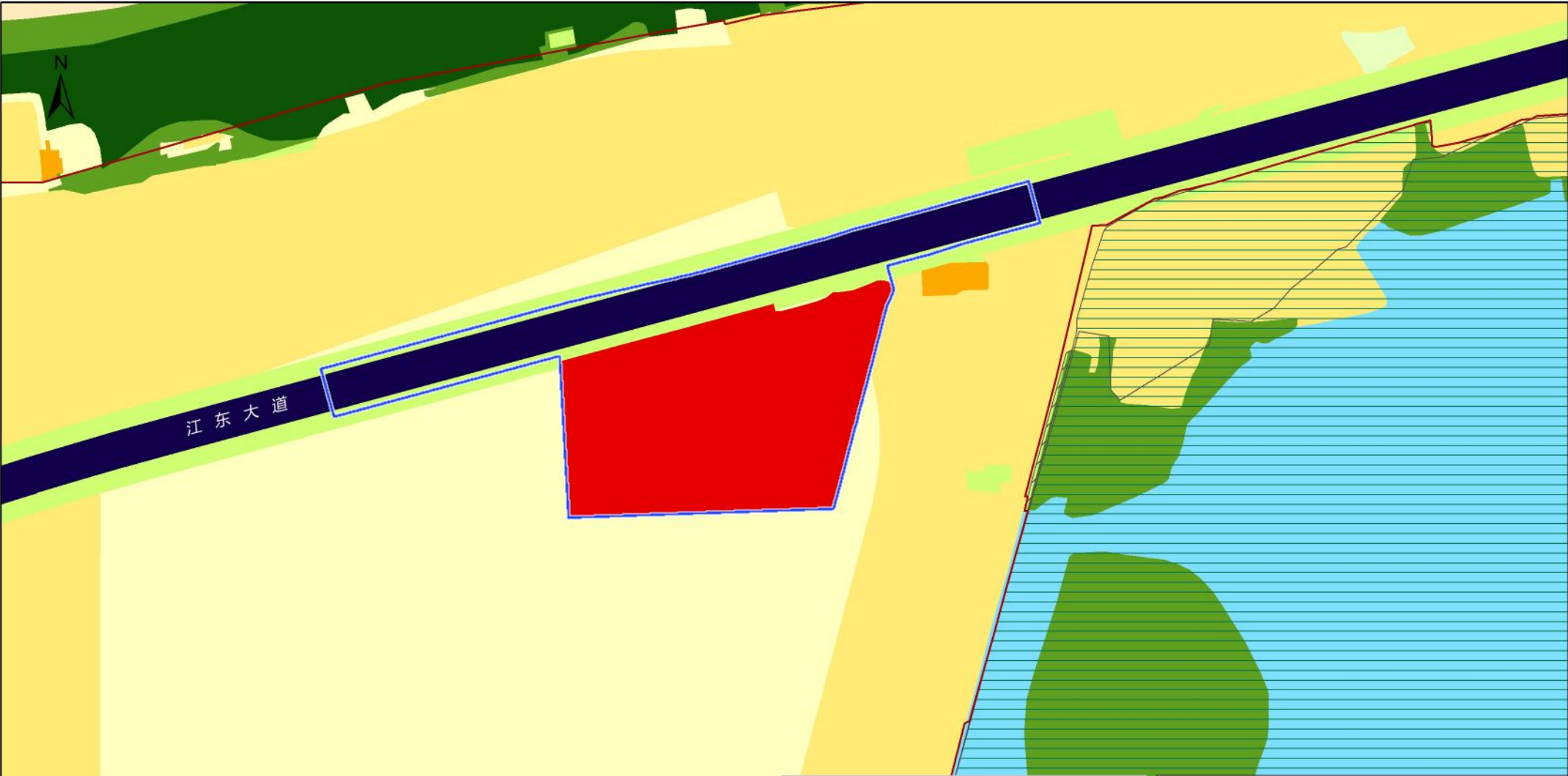
海口市城市规划设计研究院有限公司

制图日期：2022年5月



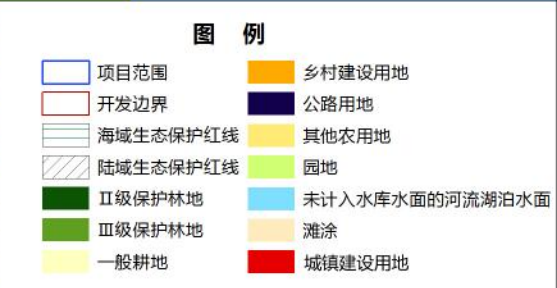
# 海南环岛旅游公路“东港觅古”驿站项目土地征收成片开发方案

总体规划图-调整后

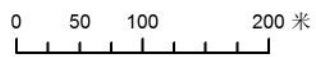


“东港觅古”驿站项目用地总体规划地类情况

		规划地类	面积 (公顷)
项目区	建设用地	城镇建设用地	6.6902
		公路用地	3.1722
	<b>小计</b>		<b>9.8624</b>
	非建设用地	一般耕地	0.0138
		园地	1.1398
		其他农用地	0.0034
<b>小计</b>		<b>1.1570</b>	
<b>合计</b>		<b>11.0194</b>	



海南海口平面坐标系



1:6,000

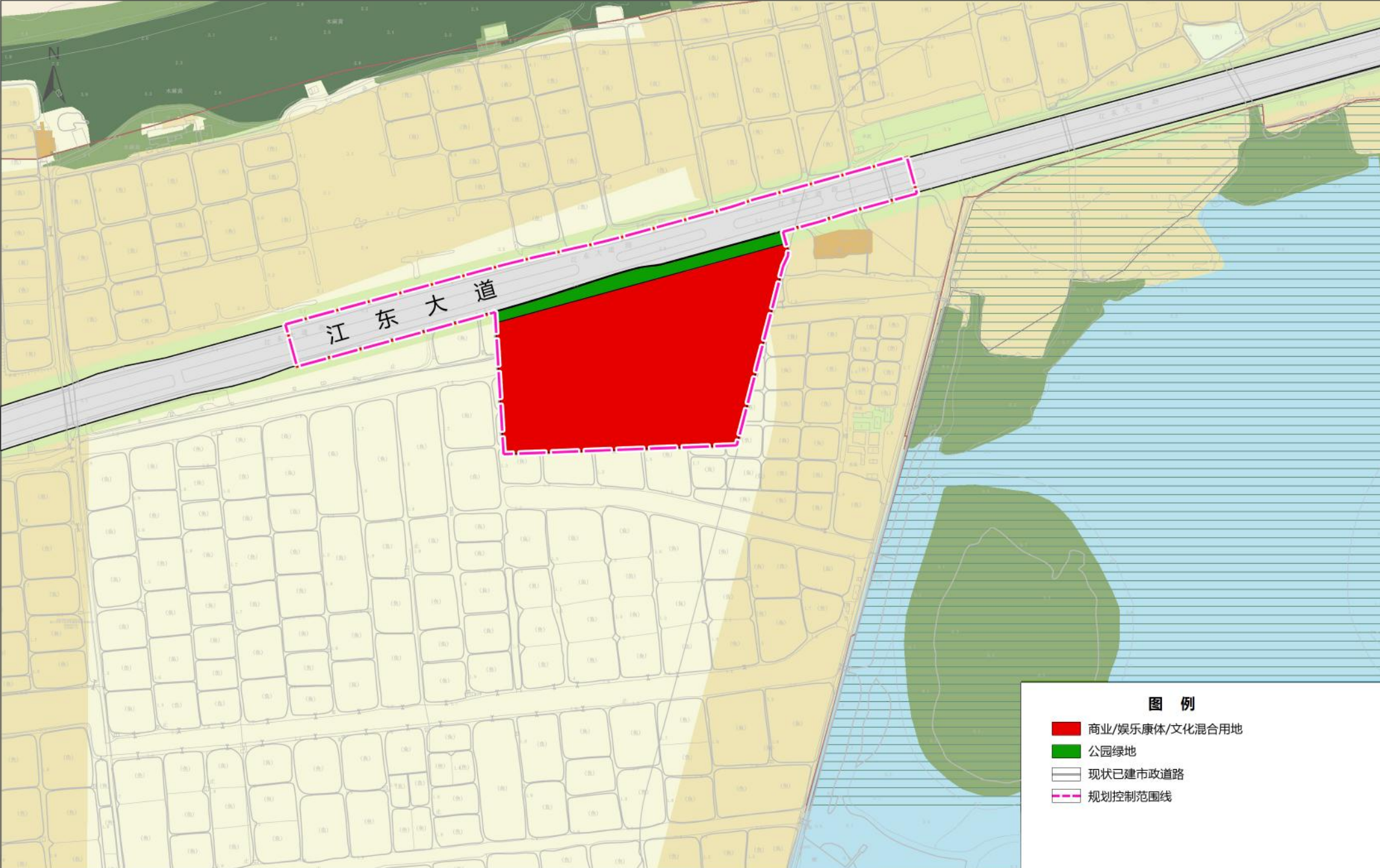
海口市城市规划设计研究院有限公司

制图日期: 2022年5月



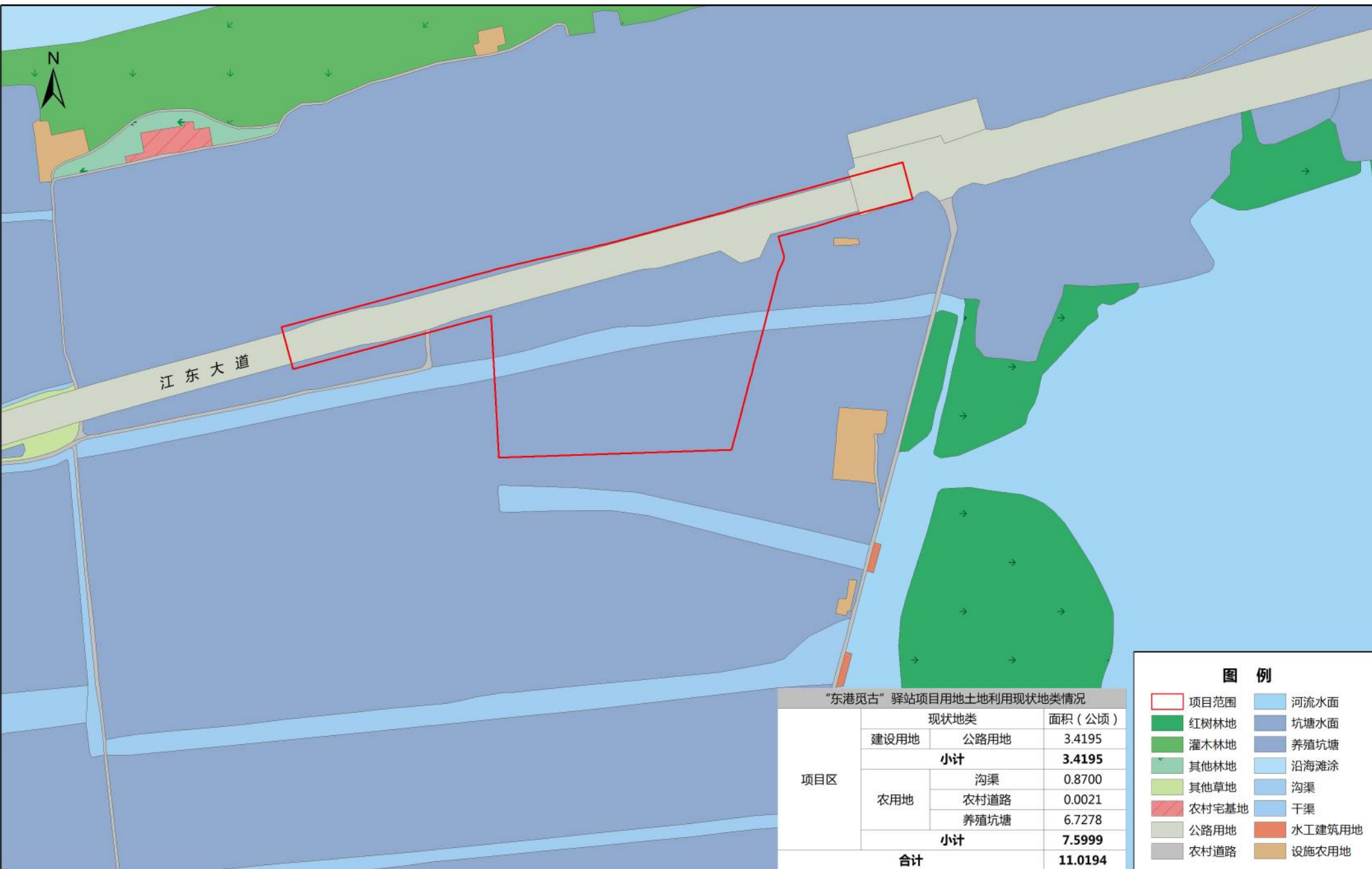
# 海南环岛旅游公路“东港觅古”驿站项目土地征收成片开发方案

控规用地规划图



# 海南环岛旅游公路“东港觅古”驿站项目土地征收成片开发方案

土地利用现状图



“东港觅古”驿站项目用地土地利用现状地类情况

项目区	现状地类		面积 (公顷)
	建设用地	公路用地	3.4195
	<b>小计</b>	<b>3.4195</b>	
农用地	沟渠	0.8700	
	农村道路	0.0021	
	养殖坑塘	6.7278	
	<b>小计</b>	<b>7.5999</b>	
	<b>合计</b>	<b>11.0194</b>	

**图例**

- [Red Outline] 项目范围
- [Blue] 河流水面
- [Dark Green] 红树林地
- [Light Blue] 坑塘水面
- [Medium Green] 灌木林地
- [Dark Blue] 养殖坑塘
- [Light Green] 其他林地
- [Lightest Blue] 沿海滩涂
- [Lightest Green] 其他草地
- [Light Blue] 沟渠
- [Pink] 农村宅基地
- [Light Blue] 干渠
- [Light Green] 公路用地
- [Orange] 水工建筑用地
- [Grey] 农村道路
- [Brown] 设施农用地

海南海口平面坐标系  
 0 50 100 200 米

1:6,000

海口市城市规划设计研究院有限公司  
 制图日期：2022年5月



# 海南环岛旅游公路“东港觅古”驿站项目土地征收成片开发方案

土地权属图





# 海南环岛旅游公路“东港觅古”驿站项目土地征收成片开发方案

开发时序计划图

